

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1994 B 17123  
Numéro SIREN : 399 311 331  
Nom ou dénomination : GECITER

Ce dépôt a été enregistré le 05/10/2021 sous le numéro de dépôt 118276



**GECITER**

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

## **GECITER**

Société par Actions Simplifiées

Siège social : 16, rue des Capucines – 75002 PARIS

R.C.S 399 311 331 PARIS

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Associé unique de la société GECITER,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GECITER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier sont décrites dans la note 2, §B.1 de l'annexe. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et leur correcte application.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Courbevoie, le 20 mai 2021

DocuSigned by:  
  
55600D02ED34449...

Baptiste KALASZ

**GECITER**

**16 Rue des Capucines**

**75002 PARIS**

*Comptes au 31/12/2020*



## - SOMMAIRE -

### Comptes annuels

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

### Annexes

Notes sur le Bilan et le Compte de Résultat	8
Immobilisations	18
Amortissements	19
Provisions et dépréciations	20
Créances et dettes	21
Charges à payer	22
Charges et produits constatés d'avance	23
Produits à recevoir	24
Charges et produits exceptionnels	25
Variation des capitaux propres	26
Effectif moyen	27
Filiales et participations	28

# Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement	100 969	100 969		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	596 583 002	1 653 883	594 929 119	544 614 429
Constructions	451 715 663	138 187 992	313 527 671	263 168 667
Installations techniques, matériel, outillage	72 139	72 139		
Autres immobilisations corporelles	217 000	134 000	83 000	83 000
Immobilisations en cours	63 514 714		63 514 714	98 441 618
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	113 963 153	1 953 630	112 009 523	113 963 150
Créances rattachées à des participations	857 862		857 862	156 641
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	106 222		106 222	105 938
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 227 130 724</b>	<b>142 102 614</b>	<b>1 085 028 110</b>	<b>1 020 533 442</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	715 292		715 292	809 130
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	4 339 775	1 451 193	2 888 582	2 263 217
Autres créances	7 614 620		7 614 620	9 484 494
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	40 656		40 656	37 135
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	626 212		626 212	661 601
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>13 336 555</b>	<b>1 451 193</b>	<b>11 885 362</b>	<b>13 255 578</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 240 467 279</b>	<b>143 553 807</b>	<b>1 096 913 472</b>	<b>1 033 789 019</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel ( dont versé : 17 475 800 )	17 475 800	17 475 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport	635 465 916	635 465 916
Ecart de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )	53 811 977	55 639 120
Réserve légale	1 747 580	1 747 580
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	102 657 104	100 829 961
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>32 917 837</b>	<b>57 484 620</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>844 076 214</b>	<b>868 642 996</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	184 198	184 198
Provisions pour charges	100 000	100 000
<b>PROVISIONS</b>	<b>284 198</b>	<b>284 198</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	220 155 215	138 963 987
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	10 764 293	7 165 779
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 582 617	4 420 951
Dettes fiscales et sociales	439 032	218 205
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 127 941	11 917 638
Autres dettes	1 483 962	2 175 265
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>252 553 060</b>	<b>164 861 825</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 096 913 472</b>	<b>1 033 789 019</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	61 169 861		61 169 861	52 881 249
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>61 169 861</b>		<b>61 169 861</b>	<b>52 881 249</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			14 023 222	13 134 879
Autres produits			41 869	8 055
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>75 234 953</b>	<b>66 024 183</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			17 916 960	20 176 830
Impôts, taxes et versements assimilés			7 331 944	6 481 748
Salaires et traitements			61 994	55 946
Charges sociales			20 262	14 428
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			16 896 154	15 250 738
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			744 870	294 201
Dotations aux provisions			61 436	184 198
Autres charges			1 511 627	835 894
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>44 545 248</b>	<b>43 293 982</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>30 689 705</b>	<b>22 730 201</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			3 097 576	156 642
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				4 491 015
Autres intérêts et produits assimilés			28 404	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				15
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>3 125 980</b>	<b>4 647 671</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			1 953 629	1
Intérêts et charges assimilées			2 240 581	1 712 232
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>4 194 210</b>	<b>1 712 233</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-1 068 230</b>	<b>2 935 438</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>29 621 475</b>	<b>25 665 639</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		51 162 775
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	3 316 932	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 316 932</b>	<b>51 162 775</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	50 932	16 221 918
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	3	3 112 420
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>50 935</b>	<b>19 334 338</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 265 997</b>	<b>31 828 438</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-823	9 457
Impôts sur les bénéfices	-29 542	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>81 677 864</b>	<b>121 834 629</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>48 760 027</b>	<b>64 350 010</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>32 917 837</b>	<b>57 484 620</b>

# Annexes

## 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

### Principaux événements

#### Exercice 2020

Dans le cadre de la crise sanitaire mondiale liée au Coronavirus, le groupe Gecina a veillé à assurer la continuité de son activité pendant toute la période de confinement et s'est, dès mi-mars 2020, mobilisée en faveur de ses clients, de ses fournisseurs, de ses collaborateurs et de l'effort national de solidarité.

Face aux incertitudes, Geciter affiche sur l'année 2020 une performance résiliente. Le provisionnement des créances clients suite aux effets de la crise de la Covid-19 éventuellement comptabilisé représente une part non significative des loyers.

La provision pour dépréciation immeubles a diminué de 3.3 M€ et s'élève à 7.1 M€ au 31 décembre 2020. Une provision pour dépréciation des titres de la Sci Neuilly hôtel de ville a été constituée pour 2 M€.

Le 24 Janvier 2020, la société a acquis un immeuble situé 6 rue des graviers à Neuilly sur Seine à Gecina pour un montant hors droits de 33.2 M€.

L'avance à long terme consentie par Gecina a augmenté de 81 M€ et s'élèvent à 210 M€ au 31 décembre 2020.

Le 29 Juillet 2020 l'immeuble situé au 7 rue de Madrid à Paris a été réceptionné et entièrement loué à Wework qui a ouvert un espace de travail flexible.

## 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

### A - Règles de base et règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au règlement n°2016-07 de l'ANC.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- Continuité de l'exploitation,
- Principe de prudence,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices,
- Non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat

**B - Méthodes d'évaluations****1. Actifs immobilisés*****1.1 - Valeur brute des immobilisations et amortissements***

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Les amortissements sont calculés par composants, selon le mode linéaire et en fonction de la durée d'utilité.

	Durée d'amortissement (en années)
Gros œuvre	60
Couverture, façade	30
Equipement technique	20
Agencements	10

Répartition et durée d'amortissement, suivant le mode linéaire, validées par les experts immobiliers mandatés par GECINA.

Les nouveaux actifs sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables, y compris les droits de mutation, honoraires et commissions liées à l'acquisition, ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

Les immobilisations incorporelles correspondent à des frais de constitution.

Les frais de constitution ont été amortis sur une durée de 5 ans.

***Immobilisations en cours***

Les immobilisations en cours correspondent aux factures fournisseurs reçues correspondantes au projet de réhabilitation de l'actif.

***1.2 - Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs***

Les dépréciations des immeubles en cas de baisses de valorisation sont calculées selon les modalités suivantes :

### Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure de plus de 15% à la valeur nette comptable de l'immeuble, le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise. En cas de moins-value latente globale du patrimoine, la dépréciation est constituée pour chaque immeuble en moins-value latente. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

### Patrimoine en vente ou cessible à court terme

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

La dotation pour dépréciation d'un actif corporel est comptabilisée en résultat exceptionnel, de même que la reprise induite par l'appréciation de la valeur de l'actif.

## **1.3 - Immobilisations financières**

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût de souscription ou d'acquisition à l'exception de ceux qui, détenus au 1<sup>er</sup> Janvier 2003, ont fait l'objet d'une réévaluation.

Les frais d'acquisition des titres antérieurement comptabilisés en charges à répartir sont depuis l'application du règlement CRC 2004-06 comptabilisés en charges et non inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations financières.

Il n'est pratiqué une dépréciation de ces titres ou créances que s'il est justifié d'une moins-value par rapport à la valeur d'usage. Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : actif net comptable corrigé, rentabilité, valeur stratégique pour le Groupe.

## **2. Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les créances locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

- Locataire parti : 100% ;
- Locataire dans les lieux :
  - Créance entre 3 et 6 mois : 25 %
  - Créance entre 6 et 9 mois : 50 %
  - Créance entre 9 et 12 mois : 75 %
  - Au-delà de 12 mois : 100%

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

### 3. Provisions pour risques et charges

La société constate une provision lorsqu'il existe une obligation vis-à-vis d'un tiers, que la perte ou le passif en découlant est probable et qu'elle peut être raisonnablement évaluée. Les provisions pour risques sont évaluées en fonction des risques encourus par la société, de l'état d'avancement des procédures en cours et en liaison avec nos conseils juridiques et nos avocats.

## 3 - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

### A BILAN

#### 1. L'ACTIF IMMOBILISE

L'actif immobilisé après amortissements et provisions ressort au 31 décembre 2020 à 1 085 028 110 € contre 1 020 533 442 € en 2019. Il représente :

- pour 594 929 119 € la valeur des terrains
- pour 313 527 671 € la valeur des constructions
- pour 83 000 € les autres immobilisations corporelles
- pour 63 514 714 € la valeur des immobilisations en cours
- pour 112 009 523 € les autres titres immobilisés après dépréciations de 1 953 630 €,
- pour 857 862 € les créances rattachées à des participations qui correspondent aux remontées automatiques du résultat 2020 des sociétés Locare pour 192 €, Neuilly Hôtel de ville pour 857 657 € et Gecina Management pour 12 €,
- pour 106 222 € les autres immobilisations financières qui correspondent aux cautionnements.

Le 24 Janvier 2020, la société a acquis un immeuble situé 6 rue des graviers à Neuilly sur Seine à Gecina pour un montant hors droits de 33.2 M€.

Le 30 septembre 2020, La société a acquis des lots de copropriété situés 193 rue de Bercy à Paris pour 3.7 M€ hors droits.

Le 16 Octobre 2020, La société a acquis une part sociale de la société Snc Eurosic F1 auprès de la société Faubourg Saint Martin pour 2 €.

Une provision pour dépréciation des titres de la Sci Neuilly hôtel de ville a été constituée pour 1 953 629€.

Les variations des différents postes sont détaillées dans le tableau ci-joint.

## **2. L'ACTIF CIRCULANT**

L'actif circulant, s'établit à 11 885 362 € contre 13 255 578 € au titre de l'exercice précédent.  
Il est composé principalement :

- des avances et acomptes versés sur commandes pour 715 292 €,
- des créances clients et comptes rattachés, pour 2 888 582 € après déduction des dépréciations pour locataires douteux de 1 451 193 €,
- des autres créances pour 7 614 620 € qui comprennent principalement les fournisseurs d'immobilisations pour 757 667 €, les organismes sociaux pour 9 593 €, les comptes de TVA pour 5 949 280 €, le pool de trésorerie Gecina pour 701 749 €, les comptes acquéreurs et notaires pour 75 810 €, les comptes property et gestions extérieures pour 105 196 €, et le compte autres produits à recevoir pour 7 146 €,
- des disponibilités pour 40 656 €,
- des charges constatés d'avance pour 626 212 € et concernent principalement les assurances décennales dommage-ouvrages.

## **3. LES CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres s'établissent à 844 076 214 € alors qu'ils s'élevaient à 868 642 996 € un an plus tôt.

Ils enregistrent le montant du capital social, pour 17 475 800 € et se compose de 174 758 actions au nominal de 100 € et le résultat bénéficiaire de l'exercice de 32 917 837 € contre 57 484 620 € un an plus tôt.

## **4. PROVISIONS POUR RISQUES**

Suite au refus par le tribunal de changement de destination des immeubles 151 et 155 Bd Haussmann, Geciter s'est engagé à régler 100 000 € d'honoraires d'avocats si elle gagne son procès en appel. Depuis 2016, une provision pour charges a été constituée.

Deux provisions pour contestation d'indexation de loyer ont été constituées pour 184 198 € depuis 2019.

## **5. LES DETTES**

Les dettes s'établissent à 252 553 060 € en 2020 contre 164 861 825 € au 31 décembre 2019.

Les dettes financières s'établissent à 220 155 215 € et se composent des dépôts de garantie locataires pour 10 133 402 €, d'une avance à long terme de 210 000 000 € consentie par Gecina, des autres dettes rattachées à des participations pour 6 905 € et des comptes courants pour 14 909 €.

Les locataires créditeurs atteignent à 10 764 293 €.

Les dettes d'exploitation ressortent à 5 021 649 € et correspondent aux dettes fournisseurs et comptes rattachés pour 4 582 617 € qui comprennent notamment les fournisseurs pour 883 403 €, les factures non parvenues pour 3 699 213 € et aux dettes fiscales et sociales pour 439 032 € dont les comptes de personnel et comptes rattachés pour 17 059 €, les comptes d'organismes sociaux pour 99 590 € et des autres taxes et TVA pour 155 006 €, les charges à payer pour 13 480 € correspondant à des provisions de taxes foncières complémentaires et la CVAE pour 153 896 €.

Les dettes diverses s'élèvent à 16 611 903 €. Elles comprennent principalement des factures d'immobilisations non parvenues pour 14 322 746 €, les factures d'immobilisations pour 242 576 €, les retenues de garantie auprès des fournisseurs d'immobilisations pour 562 619 €, le compte apurement de charges pour 664 359 € et le compte locataires avoirs à établir pour 819 602 €.

## B COMPTE DE RESULTAT

Les comptes au 31 décembre 2020 font apparaître un bénéfice de 32 917 837 € qui se décompose comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation	30 689 705	22 730 201
Résultat financier	(1 068 230)	2 935 438
Résultat courant avant impôts	29 621 475	25 665 639
Résultat exceptionnel	3 265 997	31 828 438
Impôts sur les sociétés	-29 542	
Participation des salariés aux résultats	-823	9 457
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>32 917 837</b>	<b>57 484 620</b>

## **1. LE RESULTAT D'EXPLOITATION**

### **Les produits d'exploitation :**

Les produits d'exploitation, d'un montant de 75 234 953 € contre 66 024 183 € au 31 décembre 2019, sont composés du chiffre d'affaires, correspondant aux loyers qui s'élèvent à 61 169 861€, contre 52 881 249 € un an plus tôt.

La reprise de provision pour locataires douteux s'élève à 107 856 €.

Les remboursements de sinistres s'élèvent à 887 765 €.

Les transferts de charges concernent les remboursements de charges locatives pour 13 027 601 €, dont principalement :

- les provisions sur charges locatives pour 6 711 486 €
- la récupération d'honoraires pour 1 260 567 €
- la récupération des impôts locaux pour 2 231 281 €
- la récupération des taxes bureaux pour 2 171 420 €

Les autres produits concernent les produits divers pour 41 869 €.

### **Les charges d'exploitation :**

Les charges d'exploitation s'établissent à 44 545 248 € contre 43 293 982 € l'année précédente. Elles comprennent :

- Les autres achats et charges externes pour 17 916 960 € composés principalement :
  - des matières et fournitures pour 1 103 934 €,
  - des prestations de services et de moyens de fonctionnement facturés par Gecina pour 7 544 953 €,
  - des charges locatives pour 1 383 194 €,
  - des charges d'entretien et réparations pour 4 790 005 €,
  - des assurances pour 211 056 €,
  - du personnel extérieur pour 271 871 €,
  - des honoraires pour 2 365 136 € dont principalement, des honoraires de locations 104 337€, les honoraires Gecina Management pour 1 384 266 €, les honoraires des commissaires aux comptes pour 38 013 €, de contentieux pour 231 627 €, les honoraires RSE pour 106 035 €, les honoraires divers pour 500 857 €
  - de la publicité commerciale pour 189 055 €,
  - des frais postaux et de télécommunications pour 54 351 €

- Les impôts et taxes et versements assimilés qui s'élèvent à 7 331 944 € et concernent essentiellement :
  - les taxes foncières pour 2 914 602 €,
  - la cotisation foncière pour 453 €,
  - les taxes d'ordures ménagères pour 825 188 €,
  - les taxes de balayage pour 41 969 €,
  - les frais de rôle pour 66 011 €,
  - les taxes bureaux pour 2 653 221 €,
  - la contribution sur les revenus locatifs pour 106 876 €,
  - la contribution de solidarité pour 107 922 €,
  - la contribution sur la valeur ajoutée pour 661 458 € et,
  
- Les salaires et charges sociales qui s'élèvent à 82 255 €.
  
- Les dotations aux amortissements sur immobilisations d'un montant de 16 896 154 € et concernent :
  - les dotations aux amortissements du gros-œuvre pour 3 158 041 €,
  - les dotations aux amortissements des couvertures et façades de 2 272 381 €,
  - les dotations aux amortissements d'équipement pour 4 901 731 €,
  - les dotations aux amortissements agencements pour 2 945 476 € et,
  - les dotations aux amortissements des parties privatives pour 1 684 746 €,
  - les dotations aux amortissements complémentaires pour mises au rebut pour 1 933 779 €,
  
- Les dotations aux dépréciations sur actif circulant, d'un montant de 744 870 €.
  
- Les dotations pour provisions sur risques et charges, d'un montant de 61 436 € relatives à des provisions sur indemnités d'éviction.
  
- Les autres charges pour 1 511 627 € et concernent principalement des indemnités d'éviction 1 460 162 € et des créances irrécouvrables pour 25 600 €.

Le résultat d'exploitation s'établit donc à 30 689 705 € en 2020 contre 22 730 201 € un an auparavant.

## **2. LE RESULTAT FINANCIER**

Les produits financiers s'élèvent à 3 125 980 € sur l'exercice 2020 contre 4 647 671 € et se composent principalement des quotes-parts de bénéfices de ses participations transparentes pour 3 097 576 € et des intérêts de retard pour 28 404 €.

Compte tenu des charges financières d'un montant de 2 240 581 € qui concernent les quotes-parts de pertes de ses participations transparentes pour 6 754 € et les intérêts de l'avance à long terme consentie par Gecina pour 2 233 827

Les dotations financières aux amortissements et provisions correspondent aux titres de participations de la Sci Neuilly Hôtel de Ville qui s'élèvent à 1 953 629 €.

Le résultat financier s'élève à -1 068 230 € contre 2 935 438 € au 31 décembre 2019.

### **3. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL**

Le résultat exceptionnel s'élève à 3 265 997 € contre 31 828 438 € au 31 décembre 2019.

- Les produits exceptionnels s'élèvent à 3 316 932 € et correspondent à :
  - la reprise pour dépréciation des constructions des lots de copropriété de l'immeuble "Tour Gamma" pour 3 316 932 €, calculée par rapport à la valeur d'expertise au 31/12/2020.
- Les charges exceptionnelles s'élèvent à 50 935 € et correspondent à :
  - des régularisations sur ventes 2019 pour 50 932 €,
  - la dotation pour dépréciation du terrain des lots de copropriété de l'immeuble "Tour Gamma" pour 3 €, calculée par rapport à la valeur d'expertise au 31/12/2020.

### **4. LA PARTICIPATION DES SALARIES**

La participation des salariés s'élève à - 823 €.

### **5. LE RESULTAT**

Le résultat de l'exercice 2020 se solde par un bénéfice de 32 917 837 € contre 57 484 620 € en 2019.

## **C AUTRES INFORMATIONS**

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes de :  
GECINA S.A. 16 rue des capucines 75002 Paris  
Siret : 592 014 476 00150.

Les états financiers de cette dernière sont disponibles sur le site internet : [www.gecina.fr](http://www.gecina.fr). La société établit des comptes consolidés sous le référentiel IFRS en tant que société-mère.

La société relève du régime SIIC.

## **D EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Néant

**E OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

Actif (valeurs brutes)		Passif		Résultat financier	
Immo fi.	114 821 015	Dettes fi	210 021 814	Charges fi.	4 194 210
Créances clients		Fournisseurs			
Autres créances	701 749	Autres dettes		Produits fi.	3 097 576

**F ENGAGEMENTS HORS BILAN**

En milliers d'euros	31.12.2020
<b>Engagements reçus</b>	
Autres	768
Engagements de travaux	
Promesses ou option d'achat	
<b>Total</b>	
<b>Engagements donnés</b>	
Swaps	
Engagements de travaux	
Promesses ou option d'achat	
Dettes garanties par des suretés réelles	
Redevances à payer sur crédits-bails	
<b>Total</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>	100 969		
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains	546 268 309		50 314 693
<b>Dont composants</b>			
Constructions sur sol propre	397 253 500		63 938 227
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.	72 139		
Installations générales, agenc., aménag.	83 000		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	134 000		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	98 441 618		77 573 098
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 042 252 566</b>		<b>191 826 018</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	114 119 792		857 864
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	105 938		2 649
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>114 225 729</b>		<b>860 512</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 156 579 265</b>		<b>192 686 530</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>			100 969	
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
Terrains			596 583 002	
Constructions sur sol propre		9 476 064	451 715 663	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.			72 139	
Installations générales, agencements divers			83 000	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			134 000	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	112 500 002		63 514 714	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>112 500 002</b>	<b>9 476 064</b>	<b>1 112 102 518</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		156 641	114 821 015	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		2 364	106 222	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>159 005</b>	<b>114 927 237</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>112 500 002</b>	<b>9 635 069</b>	<b>1 227 130 724</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>	100 969			100 969
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	125 321 454	16 896 154	9 476 064	132 741 544
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	72 139			72 139
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	134 000			134 000
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>125 527 593</b>	<b>16 896 154</b>	<b>9 476 064</b>	<b>132 947 683</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>125 628 562</b>	<b>16 896 154</b>	<b>9 476 064</b>	<b>133 048 652</b>

**VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES**

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges	184 198			184 198
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	100 000	61 436	61 436	100 000
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>284 198</b>	<b>61 436</b>	<b>61 436</b>	<b>284 198</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	10 417 260	3	3 316 932	7 100 331
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	2	1 953 629		1 953 630
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	814 179	744 870	107 856	1 451 193
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>11 231 441</b>	<b>2 698 502</b>	<b>3 424 788</b>	<b>10 505 155</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 515 639</b>	<b>2 759 938</b>	<b>3 486 224</b>	<b>10 789 352</b>
Dotations et reprises d'exploitation		806 306	169 292	
Dotations et reprises financières		1 953 629		
Dotations et reprises exceptionnelles		3	3 316 932	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	857 862	857 862	
Prêts			
Autres immobilisations financières	106 222		106 222
Clients douteux ou litigieux	2 752 135	2 752 135	
Autres créances clients	8 423 487	8 423 487	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	34	34	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	9 593	9 593	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfiques	29 573	29 573	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	5 919 708	5 919 708	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	7 144	7 144	
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	701 749	701 749	
Débiteurs divers	946 819	946 819	
Charges constatées d'avance	626 212	626 212	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 380 538</b>	<b>20 274 316</b>	<b>106 222</b>

Montant des prêts accordés en cours d'exercice  
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice  
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	220 140 306	6 905	220 133 402	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 582 617	4 582 617		
Personnel et comptes rattachés	17 059	17 059		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	99 590	99 590		
Etat : impôt sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	140 189	140 189		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	182 193	182 193		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 127 941	15 127 941		
Groupe et associés	14 909	14 909		
Autres dettes	1 483 962	1 483 962		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>241 788 767</b>	<b>21 655 366</b>	<b>220 133 402</b>	

Emprunts souscrits en cours d'exercice  
Emprunts remboursés en cours d'exercice  
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH</b>				
408110	FACTURES NON PARVENUES ABS	3 699 213,97	3 300 591,43	398 622,54
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH</b>		<b>3 699 213,97</b>	<b>3 300 591,43</b>	<b>398 622,54</b>
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
408410	FACTURES NON PARVENUES IMMO	6 885 184,64	3 139 365,09	3 745 819,55
408420	FACTURES NON PARVENUES IMMO GESPROJ	7 437 561,60	7 950 992,84	-513 431,24
<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>		<b>14 322 746,24</b>	<b>11 090 357,93</b>	<b>3 232 388,31</b>
<b>AUTRES DETTES</b>				
419800	LOCATAIRES AVOIRS A ETABLIR	819 602,40	1 445 730,80	-626 128,40
<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>		<b>819 602,40</b>	<b>1 445 730,80</b>	<b>-626 128,40</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
428200	DETTES PROVISIONNEES PR CONGES A PA	6 292,60	8 952,29	-2 659,69
428500	DETTE PROV INTERESSEMENT	10 606,95	14 663,62	-4 056,67
438200	CHARGES SOCIALES A PAYER	2 642,89	2 709,22	-66,33
448200	PROV CHARGES FISCALES SUR PAIE	440,49	446,50	-6,01
448612	ETAT CHARGES A PAYER	13 480,00	114 671,00	-101 191,00
448614	CVAE A PAYER	153 896,00		153 896,00
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>187 358,93</b>	<b>141 442,63</b>	<b>45 916,30</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>19 028 921,54</b>	<b>15 978 122,79</b>	<b>3 050 798,75</b>

Charges et produits constatés  
d'avance

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
486100	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	21 228,71	21 495,53	-266,82
486119	CCA ASSURANCES DOMMAGE OUVRAGE DECE	604 983,74	640 105,45	-35 121,71
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>626 212,45</b>	<b>661 600,98</b>	<b>-35 388,53</b>

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
418090	APURT CHGES DEBITEUR DECOMPENSATIO	339 785,14	747 870,15	-408 085,01
418100	LOCATAIRES FACTURES A ETABLIR	133 220,66		133 220,66
418300	LOCATAIRES APURTS CHARGES RECUPERAB	-664 359,30	65 456,58	-729 815,88
418308	LOCATAIRES APURTS CHARGES REFACTURA	225 385,34	225 385,34	
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>34 031,84</b>	<b>1 038 712,07</b>	<b>-1 004 680,23</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
448700	ETAT PRODUITS A RECEVOIR		278 025,00	-278 025,00
468710	AUTRES PRODUITS A RECEVOIR	7 146,02	7 146,02	
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>7 146,02</b>	<b>285 171,02</b>	<b>-278 025,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>41 177,86</b>	<b>1 323 883,09</b>	<b>-1 282 705,23</b>

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
Travaux sur ventes	41 074	675213
Autres frais de cession	9 858	675214
Dotation provisions dépréciation immeubles	3	687600
<b>TOTAL</b>	<b>50 935</b>	

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
Reprise provision dépréciation immeubles	3 316 932	787600
<b>TOTAL</b>	<b>3 316 932</b>	

en €	Solde début exercice	Affectation du résultat N-1	Augmentation de capital et autres	Résultat N	Solde fin d'exercice
Capital	17 475 800				17 475 800
Primes d'émission/ fusion / apport	635 465 916				635 465 916
Ecart de réévaluation	55 639 120	-1 827 143			53 811 977
Réserve légale	1 747 580				1 747 580
Réserves	100 829 961	1 827 143			102 657 104
Report à nouveau					
Résultat	57 484 620	-57 484 620		32 917 837	32 917 837
Provisions réglementées	0				0
Subventions d'équipement	0				0
<b>Situation nette</b>	<b>868 642 997</b>	<b>-57 484 620</b>	<b>0</b>	<b>32 917 837</b>	<b>844 076 214</b>

Effectifs	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres		
Employés		
Personnels d'immeubles	3	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

Dénomination	Capital social	QP Détenue	Val.brute Titres	Prêts, avances	Chiffres d'affaires
Siège social	Capitaux propres	Divid. Encaiss.	Val.nette Titres	Cautions	Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
IMMOB COMMERCIALE BANVILLE	1 316 000	100	66 962 153,00		0
16 rue des capucines 75002 PARIS	74 149 179	0	66 962 153,00		-4 180 861
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
SCI NEUILLY HOTEL DE VILLE	3 169 842	15,37%	46 999 551,08		8 621 383
16 rue des capucines 75002 PARIS	12 711 602		45 045 922,00		5 579 120
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>					
SNC MICHELET LEVALLOIS	75 000 200	0,00%	2,98		2 068 850
16 rue des capucines 75002 PARIS	59 983 097		2,98		-6 999 906
SPL EXPLOITATION	4 302 000	0,00%	100,00		1 698 716
16 rue des capucines 75002 PARIS	2 979 238		100,00		-1 322 762
LA GRANDE HALLE DE GERLAND	2 000	5,00%	100,00		0
16 rue des capucines 75002 PARIS	-13 157		100,00		-15 157
GEC 16	2 000	5,00%	100,00		0
16 rue des capucines 75002 PARIS	-13 157		99,98		-15 157
SNC LOCARE	190 000	0,04%	1 088,00		1 868 750
16 rue des capucines 75002 PARIS	3 200 024		1 088,00		479 822
SNC GECINA MANAGEMENT	3 558 374	0,00%	30,00		11 021 017
16 rue des capucines 75002 PARIS	9 526 786		28,50		2 877 369
SNC CAMPUSEA	260 000	0,04%	26,00		19 331 699
16 rue des capucines 75002 PARIS	-4 405 712		26,00		-4 689 312

## **GECITER**

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 17 475 800 €  
399 311 331 R C S PARIS – CODE APE 6820B  
SIEGE SOCIAL 16, rue des Capucines - 75002 PARIS

### **PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 28 MAI 2021**

L'an deux mil vingt et un, le 28 mai à 10 heures 30,

La société GECINA, représentée par sa Directrice Générale, Madame Méka BRUNEL, agissant en qualité d'Associé unique et de Président de la société GECITER,

Connaissance prise des documents suivants

- copie de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- le tableau d'affectation du résultat,
- le rapport du Président,
- le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
- le projet des décisions,
- un exemplaire des statuts de la société.

A pris les décisions suivantes, relatives à :

- Rapport de gestion et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2020.
- Approbation des comptes et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
- Virement à un compte de réserve
- Affectation du résultat.
- Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.
- Pouvoirs pour les formalités.

Le Cabinet MAZARS, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoqué est absent et excusé.

Les comptes annuels et le rapport du Président ont été tenus, au siège social, à la disposition du Commissaire aux Comptes dans les délais prescrits par la loi.

### **PREMIERE DECISION**

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

L'Associé unique prend acte, conformément aux dispositions respectives des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, que les comptes de l'exercice ne comportent pas de

dépenses ou charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et qu'aucune réintégration de frais généraux visés à l'article 39-5 du même Code n'est intervenue.

### **DEUXIEME DECISION**

L'Associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, décide de virer le montant de 536 662,75 €, prélevé sur l'écart de réévaluation, au compte « Réserves Distribuables »

### **TROISIEME DECISION**

L'Associé unique, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, font ressortir :

Après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, font ressortir :

- un résultat bénéficiaire de . . . . . 32 917 837,38 €

Auxquels s'ajoutent :

- le prélèvement sur l'écart de réévaluation de. . . . . 536 662,75 €  
- les autres réserves distribuables non SIIC de ..... 30 067 327,21 €  
- les prélèvements sur les réserves SIIC ..... 12 400 965,11 €

Soit un total de . . . . . 75 922 792,45 €

Décide l'affectation suivante .

- la distribution d'un dividende en nature représentant les titres détenus, soit 31 964 parts sociales, par la société GECITER dans la société SCI Neuilly Hôtel de Ville, Société Civile Immobilière, au capital de 3.169.841,93 €, ayant son siège social au 16 rue des Capucines à Paris 2<sup>ème</sup>, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro 785 420 746, d'une valeur de ..... 45 318 802,49 €
- aux autres réserves distribuables non SIIC, la somme de . . . . . 30.603.989,96 €

**Soit . . . . . 75 922 792,45 €**

Il est précisé que les revenus distribués à titre de dividendes ne seraient pas éligibles à l'abattement de 40%.

L'Associé Unique décide que le dividende sera mis en paiement le 28 mai 2021.

L'Associé Unique reconnaît, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, qu'au titre des trois derniers exercices, il a été distribué les dividendes suivants :

Exercices	Dividendes	Distribution globale
2017	216,00 €	37.751.046,00 €
2018	191,13 €	33.402.736,98 €
2019	328,94 €	57 484 619,57 €

L'intégralité des dividendes distribués au cours des exercices précédents n'était pas éligible à l'abattement de 40 %.

#### QUATRIEME DECISION

L'Associé unique prend acte qu'au cours de l'exercice 2020, aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie.

#### CINQUIEME DECISION

L'Associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal constatant ses décisions à l'effet d'accomplir toutes formalités.

\* \*  
\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associé unique et la Présidente

L'Associé unique et la Présidente



P/GEULINA  
*Méka BRUNEL*

## GECITER

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 17 475 800 €  
399 311 331 R C S PARIS – CODE APE 6820 B  
SIEGE SOCIAL : 16, rue des Capucines – 75002 PARIS

(ci-après la « Société »)

### RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT

DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 28 MAI 2021

Vous avez été convoqué ce jour conformément aux dispositions légales et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de la Société, soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les conventions visées par l'article L. 227-10 du Code de commerce et l'affectation des résultats.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

#### ACTIVITE DE LA SOCIETE

---

Dans le cadre de la crise sanitaire mondiale liée au Coronavirus, le groupe Gecina a veillé à assurer la continuité de son activité pendant toute la période de confinement et s'est, dès mi-mars 2020, mobilisée en faveur de ses clients, de ses fournisseurs, de ses collaborateurs et de l'effort national de solidarité.

Face aux incertitudes, la société GECITER affiche sur l'année 2020 une performance résiliente. Le provisionnement des créances clients suite aux effets de la crise de la Covid-19 éventuellement comptabilisé représente une part non significative des loyers.

Au cours de l'année 2020, l'activité de la Société a généré un chiffre d'affaires de 61.169.861 € contre 52.881.249 € en 2019.

La provision pour dépréciation Immeuble a diminué de 3.3 M€ et s'élève à 7.1 M€ au 31 décembre 2020. Une provision pour dépréciation des titres de la SCI Neuilly Hôtel de Ville a été constituée pour 2 M€.

Le 24 janvier 2020, la société a acquis un immeuble situé 6 rue des Graviers à Neuilly sur Seine à Gecina pour un montant hors droits de 33.2 M€.

Le 29 juillet 2020, l'immeuble situé au 7 rue de Madrid à Paris a été réceptionné et entièrement loué.

L'avance à long terme consentie par Gecina a été augmenté d'un montant de 81 M€ et s'élève à 210 M€ au 31 décembre 2020.

#### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE

---

Néant.

Les comptes de la Société, comparés à ceux de l'exercice précédent, appellent les commentaires suivants :

#### *LE BILAN*

Le total du bilan, au 31 décembre 2020 s'élève à 1.096.913.472 € contre 1.033.789.019 € au titre de l'exercice précédent.

#### L'actif

L'actif immobilisé, après amortissements et dépréciations, s'établit à 1.085.028.110 € contre 1.020.533.442 € en 2019.

Les « Immobilisations corporelles » enregistrent :

- La valeur des terrains pour 594.929.119 €,
- La valeur des constructions pour 313.527.671 €,
- Les autres immobilisations corporelles pour 83.000 €,
- Les autres immobilisations en cours pour 63.514.714 €

Les « Immobilisations financières », d'un montant de 112.973.607 €, regroupent :

- Les « Autres participations », d'un montant de 112.009.523 €,
- Les « Créances rattachées à des participations », qui sont passées de 156.641 € à 857.862 €, correspondant aux remontées automatiques du résultat 2020 des sociétés Locare pour 192 €, de Neuilly Hôtel de Ville pour 857.657 € et de Gecina Mangement pour 12 €.
- Les autres immobilisations financières, pour 106.222 €, correspondant aux cautionnements divers.

L'actif circulant s'établit à 11.885.362 € en 2020 contre 13.255.578 € en 2019. Il comprend :

- Les « avances et acomptes versés sur commandes » pour 715.292 €
- Les « créances locataires et comptes rattachés » pour 2.888.582 €, après déduction d'une dépréciation pour locataires douteux de 1.451.193 €
- les autres créances qui sont ramenées de 9.484.494 € à 7.614.620 € comprenant principalement des fournisseurs pour 757.667 €, les organismes sociaux pour 9.593 €, les comptes de TVA pour 5.949.280 €, le pool de trésorerie Gecina pour 701.749 €, les comptes acquéreurs et notaires pour 75.810 €, les comptes property et gestions extérieures pour 105.196 €, et le compte autres produits à recevoir pour 7.146 €,
- Les disponibilités concernant le solde bancaire pour 40.656 €.
- Les charges constatées d'avances s'élèvent à 626.212 € et concernent principalement les assurances dommages-ouvrages décennales.

#### Le Passif

Après l'inscription du résultat bénéficiaire de l'exercice de 32.917.837 €, les capitaux propres s'établissent à 844.076.214 € contre 868.642.996 € un an plus tôt.

Suite au refus par le tribunal de changement de destination des immeubles 151 et 155 Bd Haussmann, la Société s'est engagée à régler 100.000 € d'honoraires d'avocats si elle gagne son procès en appel. Depuis 2016, une provision pour charges a été constituée.

Deux provisions pour contestation d'indexation de loyer ont été constitués pour 184.198 € depuis 2019.

Les dettes s'établissent à 252.553.060 € contre 164.861.825 € en 2019.

Les dettes financières, d'un montant de 220.155.215 € enregistrent en grande partie les dépôts de garantie locataires pour 10.133.402 €, les comptes courants pour 14.909 €, une avance à long terme de 210.000.000 € consentie par Gecina, et des autres dettes rattachées à des participations pour 6.905 €.

Les avances et acomptes reçus sur commande en cours des locataires créditeurs s'élèvent à 10.764.293 €.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 4.582.617 € et comprennent :

- Les fournisseurs pour 883.403 €
- Les factures non parvenues pour 3.699.213 €

**Information sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients de la Société :**

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-14 du Code de Commerce, les informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société s'analysent comme suit :

Délais de paiement des fournisseurs

<i>Montants TTC en milliers d'euros</i>	<b>Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu</b>					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						136
Montant des factures concernées		70	113	43	281	507
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,0%	0,3%	0,4%	0,2%	1,0%	1,9%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures						316

Délais de paiement des clients

<i>Montants TTC en milliers d'euros</i>	<b>Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu</b>					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						267
Montant des factures concernées	0	205	562	1 329	2 052	4 148
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,0%	0,3%	0,9%	2,2%	3,4%	6,8%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures						

Les dettes fiscales et sociales pour 439.032 € enregistrent principalement :

- Personnel et comptes rattachés pour 17.059 €.
- Sécurité sociale et organismes sociaux pour 99.590 €.
- Autres taxes et TVA pour 155.006 € et les charges à payer pour 13 480 € incluant la CVAE pour 153 896 €.

Les dettes diverses s'élèvent à 16.611.903 €. Elles comprennent principalement :

- Les factures d'immobilisations non parvenues pour 14.322.746 €
- Les factures d'immobilisations pour 242.576 €
- Les retenues de garantie auprès des fournisseurs d'immobilisations pour 562 619 €
- Le compte locataires avoirs à établir pour 819.602 €
- Le compte apurement de charges pour 664.359 €

#### *LE COMPTE DE RESULTAT*

Les produits d'exploitation s'inscrivent à 75.234.953 € contre 66.024.183 € pour l'exercice précédent. Ils sont composés :

- Des revenus locatifs pour 61.169.861 €, contre 52.881.249 € un an plus tôt
- La reprise de provision pour locataires douteux s'élève à 107.856 €
- Les remboursements de sinistres s'élèvent à 887.765 €.
- Les transferts de charges concernent les remboursements de charges locatives pour 13.027.601 € dont principalement :
  - les provisions sur charges locatives pour 6.711.486 €
  - la récupération d'honoraires pour 1.260.567 €
  - la récupération des impôts locaux pour 2.231.281 €
  - la récupération des taxes de bureaux pour 2.171.420 €

- Les autres produits concernent les produits divers pour 41.869 €

Les charges d'exploitation passent de 43.293.982 € en 2019 à 44.545.248 € au titre de l'exercice 2020. Elles comptabilisent :

- Les autres charges externes, pour 17.916.960 €, se décomposant principalement comme suit :
  - les matières et fournitures pour 1.103.934 €,
  - les prestations de services et de moyens de fonctionnement facturés par Gecina pour 7.544.953 €,
  - les charges locatives pour 1.383.194 €,
  - les charges d'entretien et réparations pour 4.790.005 €,
  - les assurances pour 211.056 €,
  - le personnel extérieur pour 271.871 €,
  - les honoraires pour 2.365.136 € dont principalement, les honoraires de locations pour 104.337 €, les honoraires Gecina Management pour 1.384.266 €, les honoraires des commissaires aux comptes pour 38.013 €, de contentieux pour 231.627 €, les honoraires RSE pour 106.035 €, et les honoraires divers pour 500.857 €,
  - la publicité commerciale pour 189.055 €,
  - les frais postaux et de télécommunications pour 54.351 €.
- Les impôts et taxes, pour 7.331.944 €, concernant principalement :
  - les taxes foncières pour 2.914.602 €,
  - la cotisation foncière pour 453 €,
  - les taxes d'ordures ménagères pour 825.188 €,
  - les taxes de balayage pour 41.969 €,
  - les taxes bureaux pour 2.653.221 €,
  - les frais de rôle pour 66.011 €,
  - la contribution sur les revenus locatifs pour 106 876 €,

- la contribution de solidarité pour 107.922 €,
- la contribution sur la valeur ajoutée pour 661.458 €.
- Les salaires et les charges sociales qui s'élèvent à 82.255 €.
- Les dotations aux amortissements, pour 16.896.154 €, dont :
  - les dotations aux amortissements du gros-œuvre pour 3.158.041 €,
  - les dotations aux amortissements des couvertures et façades de 2.272.381 €,
  - les dotations aux amortissements d'équipement pour 4.901.731 €,
  - les dotations aux amortissements agencements pour 2.945.476 €,
  - les dotations aux amortissements des parties privatives pour 1.684.746 €,
  - les dotations aux amortissements complémentaires pour mises au rebut pour 1.933.779 €,
- La dotation aux provisions sur actif circulant s'élève à 744.870 €.
- Les dotations pour provisions sur risques et charges, d'un montant de 61.436 € relatives à des provisions sur indemnité d'éviction.
- Les autres charges, s'élevant à 1.511.627 €, concernent principalement des indemnités d'éviction pour 1.460.162 € et des créances irrécouvrables pour 25.600 €.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 30.689.705 € contre 22.730.201 € en 2019.

Les produits financiers s'élèvent au 31 décembre 2020 à 3.125.980 € contre 4.647.671 € l'année précédente, et se composent principalement des quotes-parts de bénéfices de ses participations transparentes pour 3.097.576 € et des intérêts de retard pour 28.404 €.

Les charges financières s'inscrivent pour 4.194.210 € contre 1.712.233 € au 31 décembre 2019. Elles concernent les quotes-parts de pertes de ses participations transparentes pour 6.754 € et les intérêts de l'avance à long terme consentie par Gecina pour 2.233.827 €, ainsi que les dotations financières aux amortissements et provisions correspondent aux titres de participations de la SCI Neuilly Hôtel de Ville qui s'élèvent à 1 953 629 €.

Ainsi, le résultat financier ressort déficitaire à - 1 068 230 € contre un résultat bénéficiaire de 2.935.438 € en 2019.

Les produits exceptionnels s'élèvent à 3.316.932 € et correspondent à la reprise pour dépréciations des constructions des lots de copropriété de l'immeuble « Tour Gamma », calculée par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

Les charges exceptionnelles, d'un montant de 50.935 €, correspondent à :

- des régulations sur ventes de l'exercice 2019 pour 50.932 €,
- la dotation pour dépréciation des constructions de l'immeuble "Tour Gamma" pour 3 €, calculée par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

Le résultat exceptionnel bénéficiaire ressort ainsi à 3.265.997 € contre 31.828.438 € l'an dernier.

La participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'élève à - 823 € et l'impôt sur les bénéfices s'élève à -29 542€.

Ainsi, l'exercice se solde par un bénéfice de 32.917.837 € contre 57.484.620 € au titre de l'exercice précédent.

## AFFECTATION DU RESULTAT

---

Il est proposé à l'associé unique de virer au compte « Réserves distribuables » un montant de 536 662,75 €, prélevé sur l'écart de réévaluation.

Après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, font ressortir :

- un résultat bénéficiaire de ..... 32 917 837,38 €

Auxquels s'ajoutent :

- le prélèvement sur l'écart de réévaluation de ..... 536 662,75 €
- les autres réserves distribuables non SIIC de ..... 30 067 327,21 €
- les prélèvements sur les réserves SIIC ..... 12 400 965,11 €

Soit un total de ..... 75 922 792,45 €

Il est proposé l'affectation suivante :

- la distribution d'un dividende en nature représentant les titres détenus, soit 31 964 parts sociales, par la société GECITER dans la société SCI Neuilly Hôtel de Ville, Société Civile Immobilière, au capital de 3.169.841,93 €, ayant son siège social au 16 rue des Capucines à Paris 2<sup>ème</sup>, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro 785 420 746, d'une valeur de ..... 45 318 802,49 €
- aux autres réserves distribuables non SIIC, la somme de ..... 30.603.989,96 €

**Soit ..... 75 922 792,45 €**

Il est précisé que les revenus distribués à titre de dividendes ne seraient pas éligibles à l'abattement de 40%.

La date de mise en paiement du dividende serait fixée au 28 mai 2021.

Conformément aux dispositions de l'article 243 Bis du Code Général des Impôts, il est précisé qu'au titre des trois précédents exercices, les dividendes distribués se sont élevés respectivement à :

Exercices	Dividendes	Distribution globale
2017	216,00 €	37.751.046,00 €
2018	191,13 €	33.402.736,98 €
2019	328,94 €	57.484.619,57 €

L'intégralité des dividendes distribués au cours des exercices précédents n'était pas éligible à l'abattement de 40 %.

## CONVENTIONS REGLEMENTEES

---

Aucune convention au sens de l'article L. 227-10 du Code de Commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2020.

## RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA REPARTITION DU CAPITAL

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de Commerce, relatives aux participations détenues dans les sociétés par actions, il est précisé que le capital social, au 31 décembre 2020 est détenu à hauteur de 100% par la société GECINA.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

Au 31 décembre 2020, la Société détient les participations suivantes :

<i>Société</i>	<i>Titres composant le capital</i>	<i>Titres détenus par GECITER</i>	<i>Pourcentage du capital</i>
SOCIETE IMMOBILIERE ET COMMERCIALE DE BANVILLE	13 166	13 166	100 %
SNC MICHELET LEVALLOIS	37 500 100	1	0,01 %
SNC LA GRANDE HALLE DE GERLAND	20	1	5%
SPL EXPLOITATION	43 020	1	0,01%
GEC 16	20	1	5%
CAMPUSEA	2 600	1	0,04%
LOCARE	2 500	1	0,04%
GECINA MANAGEMENT	233 336	1	0,01%
Neuilly Hôtel de Ville	207 928	31 964	15,37%
SNC EUROSIC F1	1 000	1	0,1%

L'activité et les résultats de la filiale contrôlée au sens de l'article 233-6 alinéa 2 du Code de Commerce, sont décrits ci-dessous.

### Société Immobilière et Commerciale de Banville

La Société est propriétaire d'un immeuble à usage de bureau, d'une superficie de 21 681 m<sup>2</sup>, dont elle est propriétaire au 153 rue de Courcelles, à Paris 17<sup>ème</sup>. S'y ajoutent des locaux d'archives et de parkings.

En 2020, les recettes locatives sont inexistantes en raison de la restructuration de l'immeuble, contre un bénéfice de 2.511.676 € un an plus tôt.

Le résultat de l'exercice 2020 s'est soldé par une perte de (4.180.861) € contre une perte de (2.290.874) € pour l'exercice précédent en raison de la restructuration de l'immeuble.

## ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Au 31 décembre 2020, la Société gérée par la société GECINA était représentée par sa Directrice Générale Madame Méka BRUNEL.

## FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Aucun investissement en matière de recherche et de développement n'a été réalisé au cours de l'exercice.

## CHARGES NON FISCALEMENT DEDUCTIBLES

Conformément à l'article 223 quater du code général des impôts, il est indiqué que la Société n'a supporté aucune charge non déductible fiscalement, telle que visées à l'article 39-4 dudit code.

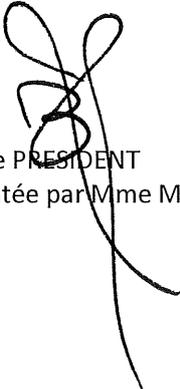
## EVOLUTIONS PREVISIBLES ET PERSPECTIVES D'AVENIR

---

En 2021, la société continuera à exploiter son patrimoine immobilier.

\*  
\* \*

Compte tenu des différentes informations qui viennent de vous être présentées, nous vous demandons de bien vouloir adopter les résolutions qui vous sont proposées.



Le PRÉSIDENT  
GECINA, représentée par Mme Méka BRUNEL



**GECITER**

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

## **GECITER**

Société par Actions Simplifiées

Siège social : 16, rue des Capucines – 75002 PARIS

R.C.S 399 311 331 PARIS

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Associé unique de la société GECITER,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GECITER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier sont décrites dans la note 2, §B.1 de l'annexe. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et leur correcte application.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Courbevoie, le 20 mai 2021

DocuSigned by:  
  
55600D02ED34449...

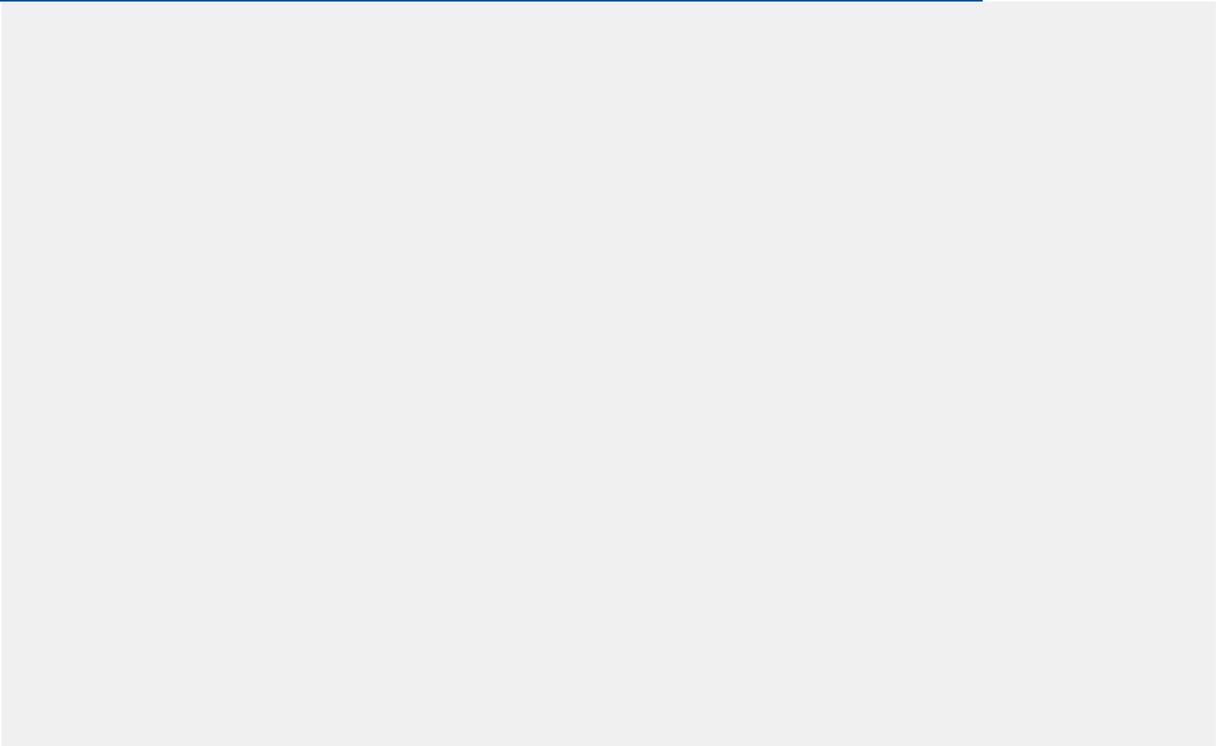
Baptiste KALASZ

**GECITER**

**16 Rue des Capucines**

**75002 PARIS**

*Comptes au 31/12/2020*



## - SOMMAIRE -

### Comptes annuels

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

### Annexes

Notes sur le Bilan et le Compte de Résultat	8
Immobilisations	18
Amortissements	19
Provisions et dépréciations	20
Créances et dettes	21
Charges à payer	22
Charges et produits constatés d'avance	23
Produits à recevoir	24
Charges et produits exceptionnels	25
Variation des capitaux propres	26
Effectif moyen	27
Filiales et participations	28

# Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement	100 969	100 969		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	596 583 002	1 653 883	594 929 119	544 614 429
Constructions	451 715 663	138 187 992	313 527 671	263 168 667
Installations techniques, matériel, outillage	72 139	72 139		
Autres immobilisations corporelles	217 000	134 000	83 000	83 000
Immobilisations en cours	63 514 714		63 514 714	98 441 618
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	113 963 153	1 953 630	112 009 523	113 963 150
Créances rattachées à des participations	857 862		857 862	156 641
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	106 222		106 222	105 938
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 227 130 724</b>	<b>142 102 614</b>	<b>1 085 028 110</b>	<b>1 020 533 442</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	715 292		715 292	809 130
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	4 339 775	1 451 193	2 888 582	2 263 217
Autres créances	7 614 620		7 614 620	9 484 494
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	40 656		40 656	37 135
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	626 212		626 212	661 601
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>13 336 555</b>	<b>1 451 193</b>	<b>11 885 362</b>	<b>13 255 578</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 240 467 279</b>	<b>143 553 807</b>	<b>1 096 913 472</b>	<b>1 033 789 019</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel ( dont versé : 17 475 800 )	17 475 800	17 475 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport	635 465 916	635 465 916
Ecart de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )	53 811 977	55 639 120
Réserve légale	1 747 580	1 747 580
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	102 657 104	100 829 961
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>32 917 837</b>	<b>57 484 620</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>844 076 214</b>	<b>868 642 996</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	184 198	184 198
Provisions pour charges	100 000	100 000
<b>PROVISIONS</b>	<b>284 198</b>	<b>284 198</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	220 155 215	138 963 987
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	10 764 293	7 165 779
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 582 617	4 420 951
Dettes fiscales et sociales	439 032	218 205
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 127 941	11 917 638
Autres dettes	1 483 962	2 175 265
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>252 553 060</b>	<b>164 861 825</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 096 913 472</b>	<b>1 033 789 019</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	61 169 861		61 169 861	52 881 249
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>61 169 861</b>		<b>61 169 861</b>	<b>52 881 249</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			14 023 222	13 134 879
Autres produits			41 869	8 055
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>75 234 953</b>	<b>66 024 183</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			17 916 960	20 176 830
Impôts, taxes et versements assimilés			7 331 944	6 481 748
Salaires et traitements			61 994	55 946
Charges sociales			20 262	14 428
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			16 896 154	15 250 738
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			744 870	294 201
Dotations aux provisions			61 436	184 198
Autres charges			1 511 627	835 894
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>44 545 248</b>	<b>43 293 982</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>30 689 705</b>	<b>22 730 201</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			3 097 576	156 642
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				4 491 015
Autres intérêts et produits assimilés			28 404	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				15
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>3 125 980</b>	<b>4 647 671</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			1 953 629	1
Intérêts et charges assimilées			2 240 581	1 712 232
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>4 194 210</b>	<b>1 712 233</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-1 068 230</b>	<b>2 935 438</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>29 621 475</b>	<b>25 665 639</b>

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		51 162 775
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	3 316 932	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 316 932</b>	<b>51 162 775</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	50 932	16 221 918
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	3	3 112 420
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>50 935</b>	<b>19 334 338</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 265 997</b>	<b>31 828 438</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-823	9 457
Impôts sur les bénéfices	-29 542	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>81 677 864</b>	<b>121 834 629</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>48 760 027</b>	<b>64 350 010</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>32 917 837</b>	<b>57 484 620</b>

# Annexes

## 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

### Principaux événements

#### Exercice 2020

Dans le cadre de la crise sanitaire mondiale liée au Coronavirus, le groupe Gecina a veillé à assurer la continuité de son activité pendant toute la période de confinement et s'est, dès mi-mars 2020, mobilisée en faveur de ses clients, de ses fournisseurs, de ses collaborateurs et de l'effort national de solidarité.

Face aux incertitudes, Geciter affiche sur l'année 2020 une performance résiliente. Le provisionnement des créances clients suite aux effets de la crise de la Covid-19 éventuellement comptabilisé représente une part non significative des loyers.

La provision pour dépréciation immeubles a diminué de 3.3 M€ et s'élève à 7.1 M€ au 31 décembre 2020. Une provision pour dépréciation des titres de la Sci Neuilly hôtel de ville a été constituée pour 2 M€.

Le 24 Janvier 2020, la société a acquis un immeuble situé 6 rue des graviers à Neuilly sur Seine à Gecina pour un montant hors droits de 33.2 M€.

L'avance à long terme consentie par Gecina a augmenté de 81 M€ et s'élèvent à 210 M€ au 31 décembre 2020.

Le 29 Juillet 2020 l'immeuble situé au 7 rue de Madrid à Paris a été réceptionné et entièrement loué à Wework qui a ouvert un espace de travail flexible.

## 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

### A - Règles de base et règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au règlement n°2016-07 de l'ANC.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- Continuité de l'exploitation,
- Principe de prudence,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices,
- Non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat

**B - Méthodes d'évaluations****1. Actifs immobilisés*****1.1 - Valeur brute des immobilisations et amortissements***

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Les amortissements sont calculés par composants, selon le mode linéaire et en fonction de la durée d'utilité.

	Durée d'amortissement (en années)
Gros œuvre	60
Couverture, façade	30
Equipement technique	20
Agencements	10

Répartition et durée d'amortissement, suivant le mode linéaire, validées par les experts immobiliers mandatés par GECINA.

Les nouveaux actifs sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables, y compris les droits de mutation, honoraires et commissions liées à l'acquisition, ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

Les immobilisations incorporelles correspondent à des frais de constitution.

Les frais de constitution ont été amortis sur une durée de 5 ans.

***Immobilisations en cours***

Les immobilisations en cours correspondent aux factures fournisseurs reçues correspondantes au projet de réhabilitation de l'actif.

***1.2 - Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs***

Les dépréciations des immeubles en cas de baisses de valorisation sont calculées selon les modalités suivantes :

### Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure de plus de 15% à la valeur nette comptable de l'immeuble, le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise. En cas de moins-value latente globale du patrimoine, la dépréciation est constituée pour chaque immeuble en moins-value latente. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

### Patrimoine en vente ou cessible à court terme

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

La dotation pour dépréciation d'un actif corporel est comptabilisée en résultat exceptionnel, de même que la reprise induite par l'appréciation de la valeur de l'actif.

## **1.3 - Immobilisations financières**

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût de souscription ou d'acquisition à l'exception de ceux qui, détenus au 1<sup>er</sup> Janvier 2003, ont fait l'objet d'une réévaluation.

Les frais d'acquisition des titres antérieurement comptabilisés en charges à répartir sont depuis l'application du règlement CRC 2004-06 comptabilisés en charges et non inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations financières.

Il n'est pratiqué une dépréciation de ces titres ou créances que s'il est justifié d'une moins-value par rapport à la valeur d'usage. Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : actif net comptable corrigé, rentabilité, valeur stratégique pour le Groupe.

## **2. Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les créances locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

- Locataire parti : 100% ;
- Locataire dans les lieux :
  - Créance entre 3 et 6 mois : 25 %
  - Créance entre 6 et 9 mois : 50 %
  - Créance entre 9 et 12 mois : 75 %
  - Au-delà de 12 mois : 100%

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

### 3. Provisions pour risques et charges

La société constate une provision lorsqu'il existe une obligation vis-à-vis d'un tiers, que la perte ou le passif en découlant est probable et qu'elle peut être raisonnablement évaluée. Les provisions pour risques sont évaluées en fonction des risques encourus par la société, de l'état d'avancement des procédures en cours et en liaison avec nos conseils juridiques et nos avocats.

## 3 - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

### A BILAN

#### 1. L'ACTIF IMMOBILISE

L'actif immobilisé après amortissements et provisions ressort au 31 décembre 2020 à 1 085 028 110 € contre 1 020 533 442 € en 2019. Il représente :

- pour 594 929 119 € la valeur des terrains
- pour 313 527 671 € la valeur des constructions
- pour 83 000 € les autres immobilisations corporelles
- pour 63 514 714 € la valeur des immobilisations en cours
- pour 112 009 523 € les autres titres immobilisés après dépréciations de 1 953 630 €,
- pour 857 862 € les créances rattachées à des participations qui correspondent aux remontées automatiques du résultat 2020 des sociétés Locare pour 192 €, Neuilly Hôtel de ville pour 857 657 € et Gecina Management pour 12 €,
- pour 106 222 € les autres immobilisations financières qui correspondent aux cautionnements.

Le 24 Janvier 2020, la société a acquis un immeuble situé 6 rue des graviers à Neuilly sur Seine à Gecina pour un montant hors droits de 33.2 M€.

Le 30 septembre 2020, La société a acquis des lots de copropriété situés 193 rue de Bercy à Paris pour 3.7 M€ hors droits.

Le 16 Octobre 2020, La société a acquis une part sociale de la société Snc Eurosic F1 auprès de la société Faubourg Saint Martin pour 2 €.

Une provision pour dépréciation des titres de la Sci Neuilly hôtel de ville a été constituée pour 1 953 629€.

Les variations des différents postes sont détaillées dans le tableau ci-joint.

## **2. L'ACTIF CIRCULANT**

L'actif circulant, s'établit à 11 885 362 € contre 13 255 578 € au titre de l'exercice précédent.

Il est composé principalement :

- des avances et acomptes versés sur commandes pour 715 292 €,
- des créances clients et comptes rattachés, pour 2 888 582 € après déduction des dépréciations pour locataires douteux de 1 451 193 €,
- des autres créances pour 7 614 620 € qui comprennent principalement les fournisseurs d'immobilisations pour 757 667 €, les organismes sociaux pour 9 593 €, les comptes de TVA pour 5 949 280 €, le pool de trésorerie Gecina pour 701 749 €, les comptes acquéreurs et notaires pour 75 810 €, les comptes property et gestions extérieures pour 105 196 €, et le compte autres produits à recevoir pour 7 146 €,
- des disponibilités pour 40 656 €,
- des charges constatés d'avance pour 626 212 € et concernent principalement les assurances décennales dommage-ouvrages.

## **3. LES CAPITAUX PROPRES**

Les capitaux propres s'établissent à 844 076 214 € alors qu'ils s'élevaient à 868 642 996 € un an plus tôt.

Ils enregistrent le montant du capital social, pour 17 475 800 € et se compose de 174 758 actions au nominal de 100 € et le résultat bénéficiaire de l'exercice de 32 917 837 € contre 57 484 620 € un an plus tôt.

## **4. PROVISIONS POUR RISQUES**

Suite au refus par le tribunal de changement de destination des immeubles 151 et 155 Bd Haussmann, Geciter s'est engagé à régler 100 000 € d'honoraires d'avocats si elle gagne son procès en appel. Depuis 2016, une provision pour charges a été constituée.

Deux provisions pour contestation d'indexation de loyer ont été constituées pour 184 198 € depuis 2019.

## **5. LES DETTES**

Les dettes s'établissent à 252 553 060 € en 2020 contre 164 861 825 € au 31 décembre 2019.

Les dettes financières s'établissent à 220 155 215 € et se composent des dépôts de garantie locataires pour 10 133 402 €, d'une avance à long terme de 210 000 000 € consentie par Gecina, des autres dettes rattachées à des participations pour 6 905 € et des comptes courants pour 14 909 €.

Les locataires créditeurs atteignent à 10 764 293 €.

Les dettes d'exploitation ressortent à 5 021 649 € et correspondent aux dettes fournisseurs et comptes rattachés pour 4 582 617 € qui comprennent notamment les fournisseurs pour 883 403 €, les factures non parvenues pour 3 699 213 € et aux dettes fiscales et sociales pour 439 032 € dont les comptes de personnel et comptes rattachés pour 17 059 €, les comptes d'organismes sociaux pour 99 590 € et des autres taxes et TVA pour 155 006 €, les charges à payer pour 13 480 € correspondant à des provisions de taxes foncières complémentaires et la CVAE pour 153 896 €.

Les dettes diverses s'élèvent à 16 611 903 €. Elles comprennent principalement des factures d'immobilisations non parvenues pour 14 322 746 €, les factures d'immobilisations pour 242 576 €, les retenues de garantie auprès des fournisseurs d'immobilisations pour 562 619 €, le compte apurement de charges pour 664 359 € et le compte locataires avoirs à établir pour 819 602 €.

## B COMPTE DE RESULTAT

Les comptes au 31 décembre 2020 font apparaître un bénéfice de 32 917 837 € qui se décompose comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation	30 689 705	22 730 201
Résultat financier	(1 068 230)	2 935 438
Résultat courant avant impôts	29 621 475	25 665 639
Résultat exceptionnel	3 265 997	31 828 438
Impôts sur les sociétés	-29 542	
Participation des salariés aux résultats	-823	9 457
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>32 917 837</b>	<b>57 484 620</b>

## **1. LE RESULTAT D'EXPLOITATION**

### **Les produits d'exploitation :**

Les produits d'exploitation, d'un montant de 75 234 953 € contre 66 024 183 € au 31 décembre 2019, sont composés du chiffre d'affaires, correspondant aux loyers qui s'élèvent à 61 169 861€, contre 52 881 249 € un an plus tôt.

La reprise de provision pour locataires douteux s'élève à 107 856 €.

Les remboursements de sinistres s'élèvent à 887 765 €.

Les transferts de charges concernent les remboursements de charges locatives pour 13 027 601 €, dont principalement :

- les provisions sur charges locatives pour 6 711 486 €
- la récupération d'honoraires pour 1 260 567 €
- la récupération des impôts locaux pour 2 231 281 €
- la récupération des taxes bureaux pour 2 171 420 €

Les autres produits concernent les produits divers pour 41 869 €.

### **Les charges d'exploitation :**

Les charges d'exploitation s'établissent à 44 545 248 € contre 43 293 982 € l'année précédente. Elles comprennent :

- Les autres achats et charges externes pour 17 916 960 € composés principalement :
  - des matières et fournitures pour 1 103 934 €,
  - des prestations de services et de moyens de fonctionnement facturés par Gecina pour 7 544 953 €,
  - des charges locatives pour 1 383 194 €,
  - des charges d'entretien et réparations pour 4 790 005 €,
  - des assurances pour 211 056 €,
  - du personnel extérieur pour 271 871 €,
  - des honoraires pour 2 365 136 € dont principalement, des honoraires de locations 104 337€, les honoraires Gecina Management pour 1 384 266 €, les honoraires des commissaires aux comptes pour 38 013 €, de contentieux pour 231 627 €, les honoraires RSE pour 106 035 €, les honoraires divers pour 500 857 €
  - de la publicité commerciale pour 189 055 €,
  - des frais postaux et de télécommunications pour 54 351 €

- Les impôts et taxes et versements assimilés qui s'élèvent à 7 331 944 € et concernent essentiellement :
  - les taxes foncières pour 2 914 602 €,
  - la cotisation foncière pour 453 €,
  - les taxes d'ordures ménagères pour 825 188 €,
  - les taxes de balayage pour 41 969 €,
  - les frais de rôle pour 66 011 €,
  - les taxes bureaux pour 2 653 221 €,
  - la contribution sur les revenus locatifs pour 106 876 €,
  - la contribution de solidarité pour 107 922 €,
  - la contribution sur la valeur ajoutée pour 661 458 € et,
  
- Les salaires et charges sociales qui s'élèvent à 82 255 €.
  
- Les dotations aux amortissements sur immobilisations d'un montant de 16 896 154 € et concernent :
  - les dotations aux amortissements du gros-œuvre pour 3 158 041 €,
  - les dotations aux amortissements des couvertures et façades de 2 272 381 €,
  - les dotations aux amortissements d'équipement pour 4 901 731 €,
  - les dotations aux amortissements agencements pour 2 945 476 € et,
  - les dotations aux amortissements des parties privatives pour 1 684 746 €,
  - les dotations aux amortissements complémentaires pour mises au rebut pour 1 933 779 €,
  
- Les dotations aux dépréciations sur actif circulant, d'un montant de 744 870 €.
  
- Les dotations pour provisions sur risques et charges, d'un montant de 61 436 € relatives à des provisions sur indemnités d'éviction.
  
- Les autres charges pour 1 511 627 € et concernent principalement des indemnités d'éviction 1 460 162 € et des créances irrécouvrables pour 25 600 €.

Le résultat d'exploitation s'établit donc à 30 689 705 € en 2020 contre 22 730 201 € un an auparavant.

## **2. LE RESULTAT FINANCIER**

Les produits financiers s'élèvent à 3 125 980 € sur l'exercice 2020 contre 4 647 671 € et se composent principalement des quotes-parts de bénéfices de ses participations transparentes pour 3 097 576 € et des intérêts de retard pour 28 404 €.

Compte tenu des charges financières d'un montant de 2 240 581 € qui concernent les quotes-parts de pertes de ses participations transparentes pour 6 754 € et les intérêts de l'avance à long terme consentie par Gecina pour 2 233 827

Les dotations financières aux amortissements et provisions correspondent aux titres de participations de la Sci Neuilly Hôtel de Ville qui s'élèvent à 1 953 629 €.

Le résultat financier s'élève à -1 068 230 € contre 2 935 438 € au 31 décembre 2019.

### **3. LE RESULTAT EXCEPTIONNEL**

Le résultat exceptionnel s'élève à 3 265 997 € contre 31 828 438 € au 31 décembre 2019.

- Les produits exceptionnels s'élèvent à 3 316 932 € et correspondent à :
  - la reprise pour dépréciation des constructions des lots de copropriété de l'immeuble "Tour Gamma" pour 3 316 932 €, calculée par rapport à la valeur d'expertise au 31/12/2020.
- Les charges exceptionnelles s'élèvent à 50 935 € et correspondent à :
  - des régularisations sur ventes 2019 pour 50 932 €,
  - la dotation pour dépréciation du terrain des lots de copropriété de l'immeuble "Tour Gamma" pour 3 €, calculée par rapport à la valeur d'expertise au 31/12/2020.

### **4. LA PARTICIPATION DES SALARIES**

La participation des salariés s'élève à - 823 €.

### **5. LE RESULTAT**

Le résultat de l'exercice 2020 se solde par un bénéfice de 32 917 837 € contre 57 484 620 € en 2019.

## **C AUTRES INFORMATIONS**

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes de :  
GECINA S.A. 16 rue des capucines 75002 Paris  
Siret : 592 014 476 00150.

Les états financiers de cette dernière sont disponibles sur le site internet : [www.gecina.fr](http://www.gecina.fr). La société établit des comptes consolidés sous le référentiel IFRS en tant que société-mère.

La société relève du régime SIIC.

## **D EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Néant

**E OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

Actif (valeurs brutes)		Passif		Résultat financier	
Immo fi.	114 821 015	Dettes fi	210 021 814	Charges fi.	4 194 210
Créances clients		Fournisseurs			
Autres créances	701 749	Autres dettes		Produits fi.	3 097 576

**F ENGAGEMENTS HORS BILAN**

En milliers d'euros	31.12.2020
<b>Engagements reçus</b>	
Autres	768
Engagements de travaux	
Promesses ou option d'achat	
<b>Total</b>	
<b>Engagements donnés</b>	
Swaps	
Engagements de travaux	
Promesses ou option d'achat	
Dettes garanties par des suretés réelles	
Redevances à payer sur crédits-bails	
<b>Total</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>	100 969		
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains	546 268 309		50 314 693
<b>Dont composants</b>			
Constructions sur sol propre	397 253 500		63 938 227
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.	72 139		
Installations générales, agenc., aménag.	83 000		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	134 000		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	98 441 618		77 573 098
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 042 252 566</b>		<b>191 826 018</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	114 119 792		857 864
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	105 938		2 649
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>114 225 729</b>		<b>860 512</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 156 579 265</b>		<b>192 686 530</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>			100 969	
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
Terrains			596 583 002	
Constructions sur sol propre		9 476 064	451 715 663	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.			72 139	
Installations générales, agencements divers			83 000	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			134 000	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	112 500 002		63 514 714	
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>112 500 002</b>	<b>9 476 064</b>	<b>1 112 102 518</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		156 641	114 821 015	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		2 364	106 222	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>159 005</b>	<b>114 927 237</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>112 500 002</b>	<b>9 635 069</b>	<b>1 227 130 724</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>	100 969			100 969
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	125 321 454	16 896 154	9 476 064	132 741 544
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	72 139			72 139
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	134 000			134 000
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>125 527 593</b>	<b>16 896 154</b>	<b>9 476 064</b>	<b>132 947 683</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>125 628 562</b>	<b>16 896 154</b>	<b>9 476 064</b>	<b>133 048 652</b>

**VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES**

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
<b>FRAIS ETBL AUT. INC.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges	184 198			184 198
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	100 000	61 436	61 436	100 000
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>284 198</b>	<b>61 436</b>	<b>61 436</b>	<b>284 198</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	10 417 260	3	3 316 932	7 100 331
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	2	1 953 629		1 953 630
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	814 179	744 870	107 856	1 451 193
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>11 231 441</b>	<b>2 698 502</b>	<b>3 424 788</b>	<b>10 505 155</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 515 639</b>	<b>2 759 938</b>	<b>3 486 224</b>	<b>10 789 352</b>
Dotations et reprises d'exploitation		806 306	169 292	
Dotations et reprises financières		1 953 629		
Dotations et reprises exceptionnelles		3	3 316 932	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	857 862	857 862	
Prêts			
Autres immobilisations financières	106 222		106 222
Clients douteux ou litigieux	2 752 135	2 752 135	
Autres créances clients	8 423 487	8 423 487	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	34	34	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	9 593	9 593	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfiques	29 573	29 573	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	5 919 708	5 919 708	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	7 144	7 144	
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	701 749	701 749	
Débiteurs divers	946 819	946 819	
Charges constatées d'avance	626 212	626 212	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20 380 538</b>	<b>20 274 316</b>	<b>106 222</b>

Montant des prêts accordés en cours d'exercice  
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice  
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	220 140 306	6 905	220 133 402	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 582 617	4 582 617		
Personnel et comptes rattachés	17 059	17 059		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	99 590	99 590		
Etat : impôt sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	140 189	140 189		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	182 193	182 193		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 127 941	15 127 941		
Groupe et associés	14 909	14 909		
Autres dettes	1 483 962	1 483 962		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>241 788 767</b>	<b>21 655 366</b>	<b>220 133 402</b>	

Emprunts souscrits en cours d'exercice  
Emprunts remboursés en cours d'exercice  
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH</b>				
408110	FACTURES NON PARVENUES ABS	3 699 213,97	3 300 591,43	398 622,54
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH</b>		<b>3 699 213,97</b>	<b>3 300 591,43</b>	<b>398 622,54</b>
<b>DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>				
408410	FACTURES NON PARVENUES IMMO	6 885 184,64	3 139 365,09	3 745 819,55
408420	FACTURES NON PARVENUES IMMO GESPROJ	7 437 561,60	7 950 992,84	-513 431,24
<b>TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS</b>		<b>14 322 746,24</b>	<b>11 090 357,93</b>	<b>3 232 388,31</b>
<b>AUTRES DETTES</b>				
419800	LOCATAIRES AVOIRS A ETABLIR	819 602,40	1 445 730,80	-626 128,40
<b>TOTAL AUTRES DETTES</b>		<b>819 602,40</b>	<b>1 445 730,80</b>	<b>-626 128,40</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
428200	DETTES PROVISIONNEES PR CONGES A PA	6 292,60	8 952,29	-2 659,69
428500	DETTE PROV INTERESSEMENT	10 606,95	14 663,62	-4 056,67
438200	CHARGES SOCIALES A PAYER	2 642,89	2 709,22	-66,33
448200	PROV CHARGES FISCALES SUR PAIE	440,49	446,50	-6,01
448612	ETAT CHARGES A PAYER	13 480,00	114 671,00	-101 191,00
448614	CVAE A PAYER	153 896,00		153 896,00
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>187 358,93</b>	<b>141 442,63</b>	<b>45 916,30</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>19 028 921,54</b>	<b>15 978 122,79</b>	<b>3 050 798,75</b>

Charges et produits constatés  
d'avance

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
486100	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	21 228,71	21 495,53	-266,82
486119	CCA ASSURANCES DOMMAGE OUVRAGE DECE	604 983,74	640 105,45	-35 121,71
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>626 212,45</b>	<b>661 600,98</b>	<b>-35 388,53</b>

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
418090	APURT CHGES DEBITEUR DECOMPENSATIO	339 785,14	747 870,15	-408 085,01
418100	LOCATAIRES FACTURES A ETABLIR	133 220,66		133 220,66
418300	LOCATAIRES APURTS CHARGES RECUPERAB	-664 359,30	65 456,58	-729 815,88
418308	LOCATAIRES APURTS CHARGES REFACTURA	225 385,34	225 385,34	
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>34 031,84</b>	<b>1 038 712,07</b>	<b>-1 004 680,23</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
448700	ETAT PRODUITS A RECEVOIR		278 025,00	-278 025,00
468710	AUTRES PRODUITS A RECEVOIR	7 146,02	7 146,02	
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>7 146,02</b>	<b>285 171,02</b>	<b>-278 025,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>41 177,86</b>	<b>1 323 883,09</b>	<b>-1 282 705,23</b>

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
Travaux sur ventes	41 074	675213
Autres frais de cession	9 858	675214
Dotation provisions dépréciation immeubles	3	687600
<b>TOTAL</b>	<b>50 935</b>	

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
Reprise provision dépréciation immeubles	3 316 932	787600
<b>TOTAL</b>	<b>3 316 932</b>	

en €	Solde début exercice	Affectation du résultat N-1	Augmentation de capital et autres	Résultat N	Solde fin d'exercice
Capital	17 475 800				17 475 800
Primes d'émission/ fusion / apport	635 465 916				635 465 916
Ecart de réévaluation	55 639 120	-1 827 143			53 811 977
Réserve légale	1 747 580				1 747 580
Réserves	100 829 961	1 827 143			102 657 104
Report à nouveau					
Résultat	57 484 620	-57 484 620		32 917 837	32 917 837
Provisions réglementées	0				0
Subventions d'équipement	0				0
<b>Situation nette</b>	<b>868 642 997</b>	<b>-57 484 620</b>	<b>0</b>	<b>32 917 837</b>	<b>844 076 214</b>

Effectifs	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres		
Employés		
Personnels d'immeubles	3	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

Dénomination	Capital social	QP Détenue	Val.brute Titres	Prêts, avances	Chiffres d'affaires
Siège social	Capitaux propres	Divid. Encaiss.	Val.nette Titres	Cautions	Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
IMMOB COMMERCIALE BANVILLE	1 316 000	100	66 962 153,00		0
16 rue des capucines 75002 PARIS	74 149 179	0	66 962 153,00		-4 180 861
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
SCI NEUILLY HOTEL DE VILLE	3 169 842	15,37%	46 999 551,08		8 621 383
16 rue des capucines 75002 PARIS	12 711 602		45 045 922,00		5 579 120
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>					
SNC MICHELET LEVALLOIS	75 000 200	0,00%	2,98		2 068 850
16 rue des capucines 75002 PARIS	59 983 097		2,98		-6 999 906
SPL EXPLOITATION	4 302 000	0,00%	100,00		1 698 716
16 rue des capucines 75002 PARIS	2 979 238		100,00		-1 322 762
LA GRANDE HALLE DE GERLAND	2 000	5,00%	100,00		0
16 rue des capucines 75002 PARIS	-13 157		100,00		-15 157
GEC 16	2 000	5,00%	100,00		0
16 rue des capucines 75002 PARIS	-13 157		99,98		-15 157
SNC LOCARE	190 000	0,04%	1 088,00		1 868 750
16 rue des capucines 75002 PARIS	3 200 024		1 088,00		479 822
SNC GECINA MANAGEMENT	3 558 374	0,00%	30,00		11 021 017
16 rue des capucines 75002 PARIS	9 526 786		28,50		2 877 369
SNC CAMPUSEA	260 000	0,04%	26,00		19 331 699
16 rue des capucines 75002 PARIS	-4 405 712		26,00		-4 689 312